

Marián Galbavý (HKP Legal): Stavebníci sa spoliehajú na neznalosť práv zo strany spotrebiteľov



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 13.01.2012

Na otázky súvisiace s týmto páľčivým problémom odpovedal pre Stavebné fórum.sk Marián Galbavý z advokátskej kancelárie HKP Legal, ktorý vystúpil tiež ako aktívny rečník druhého tematického panelu vlaňajšej medzinárodnej odbornej konferencie [Real Estate Market > Slovensko 2011](#).

Na novembrovej konferencii Stavebného fóra.sk ste označili reality za jednu z oblastí, kde sa najviac porušuje spotrebiteľské právo. Čomu pripisujete tento fakt väčšmi: všeobecne nízkemu stupňu jeho znalosti alebo nedostatočnému legislatívnemu ošetrovaniu?

Legislatívne prostredie je u nás štandardné. Rovnaké alebo porovnateľné s ochranou spotrebiteľa v ostatných krajinách EÚ. Je to dané najmä tým, že problematika ochrany spotrebiteľa je jednou z hlavných politík Európskej únie a tzv. komunitárne alebo európske úijné právo je nadradené nášmu národnému. Čo je však podstatne odlišné, je úroveň právneho povedomia na Slovensku a v oblasti realít sa prejavuje hádam najmarkantnejšie. Obyčajný človek si uvedomuje, že pri kúpe napríklad televízora je v pozícii spotrebiteľa a je si vedomý aj svojich základných spotrebiteľských práv. Málokedy si je však vedomý toho, že i v prípade kúpy bytu je v pozícii spotrebiteľa a jeho práva sú dotované štátom. Účinne si vynútiť plnenie svojich práv voči stavebníkom či developerom však dokáže už len výnimočne.

Nemožno opomenúť ani fakt, že spotrebiteľské povedomie rastie v oblastiach, ktorým je venovaná náležitá pozornosť jednak zo strany štátu - Slovenskej obchodnej inšpekcie - ale i médií. Takto došlo k výraznému posunu v reálnej ochrane spotrebiteľa v oblasti podomového predaja, turistického ruchu, finančných služieb. Oblasť stavebníctva zostáva na okraji záujmu i napriek tomu, že sa tu „točia obrovské prachy“ spotrebiteľov.

Čo považujete za hlavnú príčinu toho, že pri nadobúdaní novej nehnuteľnosti je tým, kto u nás ťahá za kratší koniec, takmer vždy zákazník?

Je to pozostatok vývoja v ostatných rokoch. Dopyt spotrebiteľov po bývaní bol v prevahe nad ponukou, a preto si stavebníci z pohľadu svojej ekonomickej sily mohli diktovať podmienky. Táto situácia sa už zmenila a čoraz viac záujemcov o nehnuteľnosť sa dožaduje plnenia svojich spotrebiteľských práv. Nemožno však opomenúť typický slovenský neduh spočívajúci v tom, že pri uzatváraní záväzkov

takpovediac na celý život za rádovo niekoľko desiatok tisíc eur sa ľudia neporadia s advokátom a vystačia si s „vlastným sedliackym rozumom“. Často na svoju škodu.

Kľúčovým problémom bývajú neprijateľné podmienky v spotrebiteľských zmluvách, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa. Pokiaľ ide o rezidenčný segment, s akými ich konkrétnymi príkladmi sa vo svojej advokátskej praxi stretávate najčastejšie?

Týchto je celá škála a som si istý, že vďaka vynaliezavosti dodávateľov budú neustále pribúdať. Určitý výpočet neprijateľných zmluvných podmienok obsahuje samotný Občiansky zákonník v ustanoveniach o spotrebiteľských zmluvách. Ide však len o príkladný výpočet. Každé ustanovenie zmluvy je potrebné skúmať z hľadiska „generálnej klauzuly“, teda či nespôsobuje značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach spotrebiteľa a dodávateľa. A nielen to, súdy - národné, ale i Európsky súdny dvor - vytvárajú rozsiahlu judikatúru, ktorá prináša nové a nové príklady neprijateľných podmienok v spotrebiteľských zmluvách.

Pristavme sa pri obmedzení možnosti odstúpiť od zmluvy v kombinácii s neprimeranou výškou a jednostrannosťou zmluvných pokút voči kupujúcemu, ktoré si niektorí predajcovia uplatňujú až do výšky 20 % z predajnej ceny bytu.

Tieto patria skutočne medzi najčastejšie sa vyskytujúce - takmer pravidelne v každej zmluve. Je typické, že omeškanie s platbou na strane spotrebiteľa je sankcionované vysokými zmluvnými pokutami až do niekoľko stoviek či tisíc eur denne. Na druhej strane splnenie povinnosti na strane dodávateľa nie je fixované žiadnou zmluvnou pokutou. Tu býva najzávažnejšia nerovnováha v zmluvných vzťahoch. Zmluvná pokuta musí byť dojednaná jednak v primeranej výške vo vzťahu k fixovanej povinnosti, ale najmä musí byť vo vzájomnom pomere k postihu nesplnenia povinnosti dodávateľa. Nemôžeme sa tváriť, že omeškanie pri výstavbe je „obchodná zvyklosť“, ale omeškanie spotrebiteľa s platbou je sankcionované vysokými pokutami. Okrem toho je typické aj „zazmluvnenie“ nevydania už zaplatených preddavkov v prípade neuzavretia Zmluvy o budúcej zmluve či odstúpenia od zmluvy spotrebiteľom. Takýto postup je priamo zákonom *expressis verbis* zakázaný. Možno sa preto domnievať, že dodávatelia sú si vedomí neplatnosti týchto podmienok, pretože zmluvy pre developerov pripravujú výlučne právnici, ale spoliehajú sa na neznalosť zákona zo strany spotrebiteľov a na to, že spotrebiteľ zoberie ako záväzné to, čo je uvedené v zmluve alebo všeobecných podmienkach.

Nadradenosť judikatúry Európskeho súdneho dvora voči národným legislatívam priniesla zmeny aj do občianskeho zákonníka (Zákon č. 40/1964 Zb. - § 52 a nasledujúce), kde sa posudzovanie neprijateľných podmienok uplatňuje ex offa a má precedenčný účinok. Čo to v praxi znamená?

V záujme ochrany spotrebiteľa ako slabšieho článku vo vzťahu spotrebiteľ-dodávateľ, štát resp. únia vytvára mechanizmy, ktoré dotujú v právach spotrebiteľa. Jedným z nich je povinnosť súdu pri spore z úradnej povinnosti, zisťovať, či zmluva neobsahuje neprijateľné podmienky. Dôvodom je o.i. aj skutočnosť, že spotrebiteľa v spore často advokát nezastupuje, alebo je úplne pasívny: konania sa nezúčastňuje, pretože nemá v súdnom spore zďaleka také finančné možnosti na platby kvalitných advokátov ako dodávateľ. Preto súd v prenesenom zmysle stojí na strane spotrebiteľa a sám skúma neprijateľné podmienky v zmluve.

Môže teda spotrebiteľská zmluva v prípade, ak obsahuje neprijateľné podmienky, retroaktívne stratit platnosť, aj keď ju predtým podpísali obidve zmluvné strany?

To je základným zmyslom právnej úpravy neprijateľných podmienok. Ak sa v zmluve vyskytne neprijateľná podmienka, je automaticky neplatná. A to bez potreby nejakého úkonu zo strany spotrebiteľa. Za určitých špecifických podmienok môže byť neprijateľných podmienok také množstvo alebo môžu byť takého závažného charakteru, že spôsobia úplnú neplatnosť celej zmluvy. Aj preto v európskej judikatúre

zaznamenávame odklon od absolútnej neplatnosti k neplatnosti „na želanie“, čiže zmluva nemusí byť neplatnou, ak spotrebiteľovi na jej platnosti i napriek neprijateľným podmienkam záleží, pretože neplatnosť celej zmluvy by mohla byť v jeho neprospech.

Kto ale neprijateľnosť podmienok úradne preukazuje a na základe čoho poskytuje záruku ich objektívnej verifikácie? Nehrozí tu skôr subjektivizácia a následný vznik komplikovaného právneho sporu?

V prípade sporu o to, či je zmluvná podmienka neprijateľná alebo nie, môže rozhodnúť len súd v tzv. určovacej žalobe. Aj tu sa v maximálnej miere vychádza v ústrety spotrebiteľovi: jednak je oslobodený od platenia súdneho poplatku, miestna príslušnosť je určená podľa jeho bydliska, ale je tu už vopred daný naliehavý právny záujem na určení takejto podmienky. Nie je potrebné, aby došlo k nejakým problémom v obchodnom vzťahu, spotrebiteľ môže vždy požiadať súd o určenie neprijateľných podmienok. V kombinácii s povinnosťou súdu ex offio skúmať neprijateľné podmienky sa vytvára maximálny priestor na účinnú a rýchlu ochranu spotrebiteľských práv.

Často skloňovaným pojmom býva tiež zodpovednostný vzťah, ktorý vzniká medzi predávajúcim respektíve zhotoviteľom a kupujúcim bytového priestoru v novostavbe. Predajcovia však majú tendenciu zbavovať sa svojej koncovej zodpovednosti za vady odkazom na subdodávateľa a dokonca až na výrobcu.

Z tohto pohľadu neexistuje žiaden priestor na pochybnosti: zodpovednosť za vady stavby leží na pleciach developera alebo, zjednodušene povedané, toho, koho obchodné meno je na zmluve. Spotrebiteľ nie je voči subdodávateľovi či výrobcovi v žiadnom právnom vzťahu.

Pri reklamácií vád, najmä skrytých, sa kupujúci bežne stretávajú s mlčaním na strane predajcu, ktorý na ich telefonické, elektronické, ba ani doporučenou poštou odoslané písomné podnety vôbec nereaguje. Aká je vymáhateľnosť spotrebiteľského práva v tomto ohľade: existuje dnes nejaká právne upravená povinnosť odpovedať v zákonnej lehote, alebo je to skôr záležitosť spoločenskej etiky?

Povinnosť vybaviť reklamáciu vady riadne zákonným spôsobom a v zákonom stanovenej lehote je upravená v zákone o ochrane spotrebiteľa. Domnievam sa, že v tejto oblasti je už povedomie spotrebiteľov vysoké. Ľudia vedia, že pri reklamácií napríklad topánok musia dostať písomný protokol o reklamácií, vedia, že reklamácia má byť vybavená v lehote 30 dní a podobne. Menej si už uvedomujú, že i v prípade kúpy bytu sú povinnosti dodávateľa vybaviť reklamáciu identické.

Vyjadрили ste už aj podozrenie, že niektorí developeri si zakladajú „eseročky“ ad hoc, čiže na každý projekt alebo časť investičného celku zvlášť, aby ich potom mohli dať do konkurzu. Nezriedka tak podľa vás činia s úmyslom úplne rozvrátiť spotrebiteľský zákonník. Môžete to rozviesť?

Toto je otázka z iného súdka a skutočne je veľmi náročné sa zorientovať vo vlastníckych štruktúrach niektorých developerov. Vo svojej praxi som sa už niekoľkokrát stretol s postupom, ktorý pripomínal cíelený a vedomý proces s úmyslom zanechať po ukončení projektu neuhradené záväzky a prípadne ísť s danou dcérskou spoločnosťou do konkurzu. Odporúčam preto si dôkladne zmapovať históriu, solventnosť a referencie firmy, s ktorou hodláte spolupracovať.